

Capítulo 1

¿Qué es el desarrollo urbano?

El desarrollo urbano es un proceso previsto por las leyes del Estado de California con el propósito de brindar asistencia a los ayuntamientos de las ciudades del estado en la tarea de revitalizar sus comunidades. Mediante la colaboración entre los ayuntamientos y las entidades del sector privado, el desarrollo urbano promueve la construcción de nuevas obras, crea empleos y genera ingresos fiscales en zonas urbanas venidas a menos. Más de 400 ciudades y condados de California han puesto en práctica planes para el desarrollo urbano de sus vecindarios.



¿Por qué es importante el desarrollo urbano para el futuro de California?

El Estado de California continúa creciendo tanto en términos de empleos como de población. Este crecimiento brinda grandes oportunidades a los residentes y las empresas del estado. También representa muchos desafíos. California es uno de los estados más hermosos de Estados Unidos. Nuestro estado es famoso en todo el mundo por sus bellos paisajes, sus vastas tierras de cultivo, su diversidad cultural y la riqueza de su medio ambiente. Pero si California no orienta ese crecimiento adecuadamente, no podrá utilizar sus recursos naturales y humanos de la manera más productiva posible.

California no puede permitir que sus zonas urbanizadas decaigan al tiempo que nuevas zonas urbanas se van extendiendo sin control e invaden espacios no urbanizados. Esta tendencia constituye una carga para la economía del estado y sus contribuyentes, somete nuestra infraestructura a una gran presión y no permite que todos los residentes del estado participen plenamente en el crecimiento de la economía.

El desarrollo urbano permite que las comunidades crezcan hacia adentro, no sólo hacia afuera. Mejora y amplía la actividad comercial en los vecindarios, renueva las viviendas deterioradas y perfecciona las obras y los sistemas de infraestructura públicos. Contribuye a promover la creación de nuevas viviendas y a atraer nuevos establecimientos comerciales a las zonas ya revitalizadas. Ayuda a disminuir la delincuencia y a acortar la distancia entre el hogar y el lugar de trabajo, fomenta la creación de viviendas económicas y favorece la protección del medio ambiente.

¿Qué ventaja puede tener el desarrollo urbano para mi comunidad?

El desarrollo urbano puede contribuir a que su comunidad lleve a cabo un programa de revitalización del centro de la ciudad, sus vecindarios o zonas industriales. Los planes de desarrollo urbano se formulan y se adoptan localmente, de manera que constituyen una respuesta a las necesidades y la visión específicas de su comunidad.

Los planes de desarrollo urbano contribuyen a que comunidades como la suya puedan:

- ◆ Atraer empleos y establecimientos comerciales nuevos
- ◆ Crear viviendas más económicas
- ◆ Estimular la reinversión privada en vecindarios y empresas locales
- ◆ Disminuir la delincuencia
- ◆ Promover el desarrollo de programas para el mejoramiento del centro de la ciudad
- ◆ Fomentar la inversión privada y contribuir con la rehabilitación de viviendas y establecimientos comerciales
- ◆ Construir calles y avenidas, servicios básicos e instalaciones públicas, o mejorar los existentes
- ◆ Revitalizar las riberas y las instalaciones militares fuera de uso
- ◆ Proteger los espacios al aire libre
- ◆ Convertir sitios de eliminación de desechos peligrosos abandonados (conocidos como "brownfields"), a fin de destinarlos a usos productivos
- ◆ Crear, adoptar o poner en práctica, o ambos, planes específicos y
- ◆ Gestar iniciativas de planificación de gran alcance y proveer los fondos necesarios

El desarrollo urbano es una actividad impulsada por la comunidad misma, lo que permite que sus integrantes participen en la preservación de las viviendas y los edificios históricos de su zona.

¿Cómo se puede iniciar el desarrollo urbano en mi comunidad?

El primer paso del proceso de desarrollo urbano es la creación de una agencia de desarrollo urbano. Las autoridades elegidas de su comunidad, es decir, el ayuntamiento o la junta de supervisores, pueden constituir una agencia de desarrollo urbano según las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de

Comunidades del Estado de California (California Community Redevelopment Law – CRL).

¿Qué es una agencia de desarrollo urbano?

Una agencia de desarrollo urbano es una entidad pública independiente adscrita al gobierno municipal local, así como al ayuntamiento o la junta de supervisores del condado. La CRL establece que todo condado o ciudad del estado puede constituir una agencia de desarrollo urbano mediante una decisión de sus autoridades municipales. En la mayoría de las agencias en California, las autoridades municipales también actúan como junta directiva de la agencia de desarrollo urbano. En unas pocas ciudades y condados, la agencia de desarrollo urbano es una entidad totalmente independiente, cuyos miembros son nombrados por funcionarios de elección pública.

En los dos casos, el gobierno municipal y la agencia de desarrollo urbano son dos entidades legales con características propias bien definidas e independientes una de la otra. Además, la agencia de desarrollo urbano dispone de su propio personal y asesores para llevar a cabo sus actividades cotidianas, al igual que para ayudar a formular y poner en práctica los planes de desarrollo urbano.

La ventaja que ofrece este sistema es que la agencia de desarrollo urbano debe rendir cuentas a los electores, a través del gobierno municipal de elección popular que la supervisa.

¿Es la agencia de desarrollo urbano un nivel más de gobierno?

No. Las agencias sólo reciben de la asamblea legislativa del Estado de California las facultades necesarias para mejorar las iniciativas de revitalización de la comunidad. Además, aunque las agencias de desarrollo urbano son entidades legalmente independientes del gobierno municipal, los representantes elegidos de este organismo de gobierno local suelen ser miembros de la junta directiva de la agencia.

Las agencias de desarrollo urbano son constituidas por funcionarios de elección popular con el propósito específico de revitalizar zonas deterioradas. Una vez que cumplen con ese cometido, se pueden disolver.

¿Qué leyes rigen el funcionamiento de las agencias de desarrollo urbano?

La Ley de Desarrollo Urbano de Comunidades del Estado de California (California Community Redevelopment Law – CRL), que forma parte del Código de Salubridad y Seguridad de California (California Health and Safety Code), cuyos artículos 33000 y siguientes contienen las disposiciones referentes a las facultades y la puesta en práctica de los programas de desarrollo urbano. En California, los electores adoptaron el Artículo 16 de la Sección XVI de la Ley de Construcción de California (California Construction Act) en 1952, la cual establece el mecanismo de financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. El financiamiento mediante este incremento es el elemento fundamental que permite aplicar eficazmente las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de Comunidades de California. El Capítulo 7 contiene más información sobre el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles.

¿Qué condiciones debe presentar mi comunidad para participar en un programa de desarrollo urbano?

La CRL describe específicamente en qué momento y en cuáles circunstancias una comunidad puede utilizar el desarrollo urbano. Este mecanismo se puede utilizar únicamente en zonas afectadas por condiciones físicas y económicas adversas que la ley define como zonas de “deterioro urbano” (blight).

Los siguientes tipos de condiciones físicas y económicas adversas se han observado en zonas de desarrollo urbano y se presentan como ejemplos de deterioro urbano.

Condiciones físicas adversas

- ◆ Edificios en condiciones precarias
- ◆ Edificios viejos, deteriorados y que reciben un mantenimiento deficiente, a veces ubicados entre edificios bien cuidados
- ◆ Usos incompatibles del terreno en parcelas adyacentes o cercanas que perjudican la actividad económica
- ◆ Factores físicos adversos, tales como una elevada susceptibilidad a las inundaciones y los sismos, lo que exige que se hagan mejoras

considerables a los edificios para poder usarlos con mayor seguridad

- ◆ Parcelas de terreno muy pequeñas y de forma irregular con más de un copropietario y que se encuentran baldías o subutilizadas
- ◆ Edificios con características anticuadas e ineficientes, y cuyo diseño no responde a las necesidades actuales de la actividad comercial
- ◆ Accesos a edificios y estacionamientos de poca seguridad y
- ◆ Obras de infraestructura inadecuadas u obsoletas (tales como servicios básicos, drenajes para aguas de lluvia, alcantarillado, alumbrado público y trazado de calles y avenidas que produce confusión y resulta poco eficiente)

Condiciones económicas adversas

- ◆ Un número elevado de locales comerciales vacíos, bajo nivel de arrendamientos comerciales y un elevado nivel de rotación de arrendatarios
- ◆ Terrenos baldíos y edificios abandonados o subutilizados
- ◆ Valores inmobiliarios depreciados o estancados y demás señales de falta de inversión
- ◆ Desechos peligrosos y otras condiciones ambientales perjudiciales
- ◆ Elevada incidencia de actividad delictiva, que a veces guarda relación con una concentración excesiva de bares, licorerías o tiendas para adultos
- ◆ Falta de establecimientos comerciales que atiendan las necesidades de los vecinos, tales como bancos, farmacias o tiendas de víveres y
- ◆ Hacinamiento en los edificios residenciales

Si mi comunidad presenta condiciones que hacen necesario el desarrollo urbano, ¿cuánto terreno abarcará el proceso?

La agencia de desarrollo urbano debe decidir cuánto terreno va a abarcar la zona del proyecto de desarrollo urbano. Esa decisión se toma en tres etapas. En primer lugar, el gobierno municipal define una “zona de estudio” que se analiza para determinar qué parte de ella presenta las condiciones que hacen necesario el desarrollo urbano. A continuación, la comisión de planificación define la “zona del proyecto” en la que se pueden

concentrar las actividades de desarrollo urbano. Por último, para poder adoptar formalmente la zona del proyecto, la agencia de desarrollo urbano y el gobierno municipal deben celebrar varias audiencias públicas.

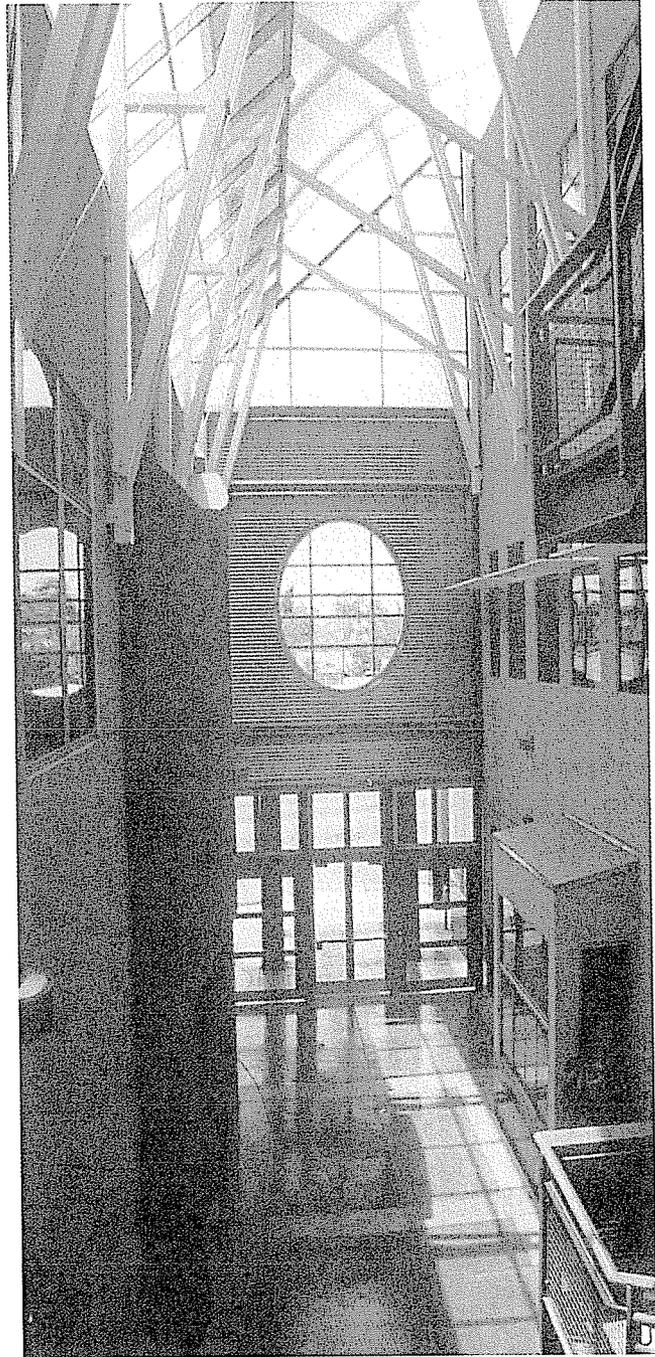
Si mi comunidad adopta un programa de desarrollo urbano que abarque a mi vivienda o mi negocio, ¿eso quiere decir que mi casa o mi tienda están deteriorados?

No. El deterioro urbano es un término legal que se utiliza únicamente con el fin de determinar si su comunidad presenta o no las condiciones necesarias para el desarrollo urbano. La agencia de desarrollo urbano y el gobierno municipal deben llegar a la conclusión de que la zona presenta condiciones económicas y físicas perjudiciales que la ley define como deterioro urbano.

En algunas zonas que presentan condiciones para el desarrollo urbano a menudo también hay viviendas o establecimientos comerciales que reciben un buen mantenimiento, intercalados con edificios en mal estado. Para que una zona determinada presente las características necesarias para ser considerada como zona de un proyecto, más del 50 por ciento de su superficie debe estar deteriorada.

¿Qué es un plan de desarrollo urbano?

Si su vecindario presenta condiciones para el desarrollo urbano, la agencia de desarrollo urbano debe adoptar un plan que rija su funcionamiento. El plan de desarrollo urbano proporciona el marco legal necesario para la planificación y puesta en práctica de las actividades de revitalización en la zona del proyecto. También puede establecer un método de financiamiento específico, conocido como financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles, con el fin de aportar los fondos necesarios para llevar a cabo esas iniciativas. El Capítulo 4 cubre más específicamente los planes de desarrollo urbano.



El Vic Fazio Workforce Development Center de Sacramento, California. Vea la historia de este proyecto en la página 32.